

臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度重訴字第35號

原告 黎維泉  
訴訟代理人 黃建閔律師  
複代理人 陳柔頤  
被告 奧蘿拉貿易有限公司

法定代理人 林政緯

被告 黎維新  
共 同  
訴訟代理人 陳偉芳律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，本院於中華民國114年7月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意，或請求之基礎事實同一，或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1款、第2款、第3款定有明文。本件原告於民國112年12月28日以民事起訴狀（本院卷(-)第13至18頁；下稱起訴狀）起訴時原聲明「(-)確認原告就113年4月24日分割前之坐落苗栗縣○○市○○段000地號土地（重測前苗栗縣○○市○○段○○○段000○○地號，面積2,353.38平方公尺、權利範圍全部，下稱系爭土地；嗣於113年4月24日分割成同段268、268之1地號土地〈下分別稱268土地、268之1土地〉）有優先購買權存在。(二)被告奧蘿拉貿易有限公司（下稱奧蘿拉公司）應就系爭土地之登記日期為111年4月28日、登記原因為買賣、權利

01 範圍二分之一之所有權移轉登記；以及登記日期為111年5月  
02 9日、登記原因為買賣、權利範圍二分之一之所有權移轉登  
03 記予以塗銷。(三)願供擔保請准宣告假執行」(本院卷(一)第13  
04 頁)，且起訴狀繕本已於113年5月2日送達奧蘿拉公司、被  
05 告黎維新，有本院113年5月2日送達證書2份(本院卷(一)第16  
06 9、171頁)在卷可稽。其後，原告多次變動聲明，最終於11  
07 4年7月8日當庭特定聲明為「(一)確認原告就268土地、268之1  
08 土地如苗栗縣頭份地政事務所(下稱頭份地政所)113年5月  
09 7日土地複丈成果圖(本院卷(一)第183頁；下稱附圖乙)所示  
10 編號A區塊(面積309.23平方公尺)、編號a區塊(面積18.3  
11 4平方公尺)、編號a1區塊(面積3.81平方公尺)、權利範  
12 圍全部之土地(下合稱系爭土地甲部分)有優先購買權存  
13 在。(二)奧蘿拉公司應就系爭土地之登記日期為111年4月28  
14 日、登記原因為買賣、權利範圍二分之一之所有權移轉登  
15 記；以及登記日期為111年5月9日、登記原因為買賣、權利  
16 範圍二分之一之所有權移轉登記予以塗銷。(三)奧蘿拉公司應  
17 就系爭土地之登記日期為113年4月24日、登記原因為分割之  
18 分割登記予以塗銷。(四)黎維新應就系爭土地甲部分，有以新  
19 臺幣(下同)352萬250元之價格，及與奧蘿拉公司於111年4  
20 月15日所訂立土地買賣契約書其餘相同之條件，與原告訂立  
21 土地買賣契約，並於原告給付上開價金之同時，將系爭土地  
22 甲部分之所有權移轉登記與原告」(本院卷(二)第312頁)，  
23 被告亦表示同意(本院卷(二)第312頁)，是原告前揭訴之變  
24 更、追加行為核與前揭法律規定相符，應予准許。

25 二、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益  
26 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段規定明確。  
27 又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不  
28 明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存在，  
29 且此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言(最高法院52年台上字第1240號判例意旨可以參照)。查本件原告聲明第1項為確認訴訟，且被告否認原告就系爭土地甲部分存

01 在優先購買權，故原告有無優先購買權即陷於不明確之狀  
02 態，此狀態並得以確認判決除去，原告提起本件訴訟，依前  
03 揭法律規定，應屬適法。

04 貳、實體事項：

05 一、原告主張：

06 (一)系爭土地及苗栗縣頭份市觀音段269（重測前苗栗縣○○市  
07 ○○段○○○段000○00地號）、271（重測前苗栗縣○○市  
08 ○○段○○○段000○00地號）、272（重測前苗栗縣○○市  
09 ○○段○○○段000○00地號）、267（重測前苗栗縣○○市  
10 ○○段○○○段000○00地號）、270（重測前苗栗縣○○市  
11 ○○段○○○段000○00地號）地號土地（下分別稱269、27  
12 1、272、267、270土地）均係於86年11月14日分割自苗栗縣  
13 ○○市○○段000地號土地（重測前苗栗縣○○市○○段○  
14 ○○段000○0地號；下稱275土地）。86年分割前275土地  
15 （下稱分割前275土地）為訴外人黎鍾送妹於62年8月27日以  
16 買賣為登記原因取得所有權後，於63年7月1日移轉與訴外人  
17 黎商號木業股份有限公司（下稱黎商號木業公司）。在系爭  
18 土地、269土地上之苗栗縣○○市○○段000○號建物（重測  
19 前苗栗縣○○市○○段○○○段00○號；門牌號碼為苗栗縣  
20 ○○市○○路0段000巷0○0號，整編前為苗栗縣○○市○○  
21 路0段000號；下稱系爭建物）為63年1月10日建築完成，於6  
22 3年9月2日經黎商號木業公司辦理保存登記之鋼筋混凝土加  
23 強磚造一層建物。

24 (二)黎商號木業公司於80年5月26日以買賣為登記原因將分割前2  
25 75土地移轉登記與訴外人黎廷竹、黎鍾送妹（權利範圍各二  
26 分之一），然黎廷竹、黎鍾送妹實際上未支付任何價金與黎  
27 商號木業公司；以及黎商號木業公司為履行其與黎廷竹、黎  
28 鍾送妹間本院97年度重訴字第33號（即黎廷竹、黎鍾送妹訴  
29 請黎商號木業公司拆除系爭建物並返還系爭土地、269土地  
30 事件；下稱乙案）和解筆錄，於99年5月3日以買賣為登記原  
31 因將系爭建物移轉登記與原告。分割前275土地於86年11月1

01 4日進行分割，黎廷竹、黎鍾送妹並於107年6月28日就269土  
02 地以贈與為登記原因將應有部分百分之一移轉與原告。系爭  
03 土地則於111年1月10日以遺囑繼承為登記原因，由黎維新單  
04 獨繼承黎廷竹之應有部分二分之一（下稱黎廷竹應有部  
05 分），黎維新又於111年4月28日以買賣為登記原因，將黎廷  
06 竹應有部分全部移轉登記與奧蘿拉公司；以及黎鍾送妹於11  
07 1年4月29日以贈與為登記原因，將其就系爭土地之應有部分  
08 二分之一（下稱黎鍾送妹應有部分）移轉與黎維新，黎維新  
09 並於111年5月9日以買賣為登記原因，將黎鍾送妹應有部分  
10 悉數讓與奧蘿拉公司。奧蘿拉公司嗣於113年4月24日將系爭  
11 土地分割為268土地、268之1土地。

12 (三)如頭份地政所113年10月18日土地複丈成果圖（本院卷(一)第4  
13 37頁；下稱附圖甲）所示編號B地上物（面積26.46平方公  
14 尺；亦即附圖乙所示編號B、b1區塊）、C地上物（面積59.2  
15 9平方公尺；亦即附圖乙所示編號C、c1區塊）為黎商號木業  
16 公司所增建雨遮，但附圖甲所示編號B地上物部分曾於105年  
17 10月間因風災受損塌陷，為原告僱用訴外人溫仁宏修理，修  
18 理方式包含將屋頂由石棉瓦更換成鐵皮，並加強原主結構。  
19 編號C地上物亦因同一災害致石棉瓦破損，卻未同步修理，  
20 溫仁宏於另案（即本院111年度訴字第345號奧蘿拉公司訴請  
21 原告、黎維新拆屋還地事件；下稱甲案）證稱兩處破損程度  
22 差不多。又系爭建物及增建部分如附圖甲所示編號D（面積6  
23 57.49平方公尺）、D-1（面積1.23平方公尺）處前經原告於  
24 110年3月11日與台灣東陶股份有限公司（下稱台灣東陶公  
25 司）簽立倉庫租賃契約，出租與台灣東陶公司使用。再奧蘿  
26 拉公司法定代理人林政緯之配偶即訴外人黎佳欣、黎佳欣之  
27 母即訴外人彭麗容有於111年6月17日，僱請訴外人周德基就  
28 系爭建物如附圖甲編號A處（面積331.38平方公尺；亦即附  
29 圖乙所示編號A、a、a1區塊）進行屋頂拆除工程，屋頂結構  
30 因此受損（至少包含屋頂破損處範圍變大），而該受損部位  
31 現已經原告於113年2月至4月間以覆蓋鐵板方式加以修復。

01 (四)因系爭土地、系爭建物原同屬黎商號木業公司所有，黎商號  
02 木業公司於80年5月26日以買賣為登記原因將分割前275土地  
03 移轉登記與黎廷竹、黎鍾送妹時，類推適用民法第425條之1  
04 規定；以及黎商號木業公司於99年5月3日以買賣為登記原因  
05 將系爭建物移轉登記與伊時，依據民法第425條之1規定，應  
06 認系爭土地所有權人、系爭建物所有權人間推定於系爭建物  
07 使用期限內成立租賃關係，黎維新後續分別因繼承、贈與而  
08 受讓系爭土地時，應依民法第425條等規定承擔前揭推定租  
09 賃關係。又黎維新於出售系爭土地之黎廷竹應有部分、黎鍾  
10 送妹應有部分與奧蘿拉公司時，兩造間之推定租賃關係仍有  
11 效存在，依民法第426條之2、土地法第104條規定，伊就維  
12 持系爭建物存續及正常使用之必要範圍即系爭土地甲部分應  
13 具優先購買權，黎維新卻未按上揭法律規定，將出賣條件以  
14 書面通知伊，直接將系爭土地移轉登記與奧蘿拉公司，奧蘿  
15 拉公司復就系爭土地為分割登記，前揭移轉登記及分割登記  
16 自無法對抗伊。爰依民法第425條之1、第426條之2、土地法  
17 第104條規定為請求等語。並聲明：(一)確認原告就系爭土地  
18 甲部分有優先購買權存在。(二)奧蘿拉公司應就系爭土地之登  
19 記日期為111年4月28日、登記原因為買賣、權利範圍二分之  
20 一之所有權移轉登記；以及登記日期為111年5月9日、登記  
21 原因為買賣、權利範圍二分之一之所有權移轉登記予以塗  
22 銷。(三)奧蘿拉公司應就系爭土地之登記日期為113年4月24  
23 日、登記原因為分割之分割登記予以塗銷。(四)被告黎維新應  
24 就系爭土地甲部分，有以352萬250元之價格，及與奧蘿拉公  
25 司於111年4月15日所訂立土地買賣契約書其餘相同之條件，  
26 與原告訂立土地買賣契約，並於原告給付上開價金之同時，  
27 將系爭土地甲部分之所有權移轉登記與原告。

28 二、被告辯稱：系爭土地及系爭建物歸屬同一人狀態、黎廷竹及  
29 黎鍾送妹受讓系爭土地均係發生在89年5月5日施行之民法第  
30 425條之1增訂之前，是本件應無民法第425條之1適用或類推  
31 適用。又系爭建物為工廠、辦公室，非民法第425條之1所定

01 房屋。再縱認本件有民法第425條之1規定之適用或類推適  
02 用，因黎廷竹、黎鍾送妹於乙案訴訟過程均否認其等與黎商  
03 號木業公司間存在租賃關係，乃主張黎商號木業公司應拆除  
04 系爭建物，黎商號木業公司嗣將系爭建物移轉登記與原告  
05 時，在土地登記申請書上亦有為相同內容之註記，且黎廷  
06 竹、黎鍾送妹曾於104年7月31日就系爭土地以黎維新為權利  
07 人，設定存續期間為104年7月27日至124年7月26日、設定目  
08 的為建築房屋、設定權利範圍為全部之地上權（下稱268地  
09 上權），與兩造間不曾存在支付租金之事實，應認有反證可  
10 推翻推定租賃關係之存在。復考量系爭建物係於63年落成，  
11 已十分老舊，且周德基於甲案證稱系爭建物原先即存在屋頂  
12 破損情事，足徵系爭建物早已不堪使用，即使認為系爭建物  
13 之所有權人、系爭土地之所有權人間一度成立推定租賃關  
14 係，亦因系爭建物不堪使用而消滅等語。並聲明：原告之訴  
15 駁回。

16 三、兩造爭執及不爭執事項：（本院卷(二)第143至146頁）

17 (一)不爭執事項：

- 18 1.系爭土地及269土地、271土地、272土地、267土地、270土  
19 地均係於86年11月14日分割自275土地。分割前275土地為黎  
20 鍾送妹於62年8月27日以買賣為登記原因取得所有權後，於6  
21 3年7月1日移轉與黎商號木業公司。
- 22 2.在系爭土地、269土地上之系爭建物為63年1月10日建築完  
23 成，於63年9月2日經黎商號木業公司辦理保存登記之鋼筋混  
24 凝土加強磚造一層建物。
- 25 3.黎商號木業公司於80年5月26日以買賣為登記原因將分割前2  
26 75土地移轉登記與黎廷竹、黎鍾送妹（權利範圍各二分之  
27 一），然黎廷竹、黎鍾送妹實際上未支付任何價金與黎商號  
28 木業公司；以及黎商號木業公司為履行其與黎廷竹、黎鍾送  
29 妹間乙案和解筆錄，於99年5月3日以買賣為登記原因將系爭  
30 建物移轉登記與原告。分割前275土地於86年11月14日進行  
31 分割，黎廷竹、黎鍾送妹並於107年6月28日就269土地以贈

01 與為登記原因將應有部分百分之一移轉與原告。系爭土地則  
02 於111年1月10日以遺囑繼承為登記原因，由黎維新單獨繼承  
03 黎廷竹應有部分，黎維新又於111年4月28日以買賣為登記原  
04 因，將黎廷竹應有部分全部移轉登記與奧蘿拉公司；以及黎  
05 鍾送妹於111年4月29日以贈與為登記原因，將黎鍾送妹應有  
06 部分移轉與黎維新，黎維新並於111年5月9日以買賣為登記  
07 原因，將黎鍾送妹應有部分悉數讓與奧蘿拉公司。奧蘿拉公  
08 司嗣於113年4月24日將系爭土地分割為268土地、268之1土  
09 地。

10 4.黎維新於出售系爭土地之黎廷竹應有部分、黎鍾送妹應有部  
11 分與奧蘿拉公司時，未按土地法第104條、民法第426條之2  
12 所定程序，將出賣條件以書面通知原告。

13 5.系爭土地曾於104年7月31日以黎廷竹、黎鍾送妹為義務人，  
14 黎維新為權利人，設定268地上權。268地上權登記之存續期  
15 間為104年7月27日至124年7月26日、設定目的為建築房屋、  
16 設定權利範圍為全部。268地上權嗣經黎維新於111年4月15  
17 日書面聲明拋棄，於111年4月28日以拋棄為登記原因辦理塗  
18 銷完成。

19 6.如附圖甲所示編號B地上物（面積26.46平方公尺；亦即附圖  
20 乙所示編號B、b1區塊）、C地上物（面積59.29平方公尺；  
21 亦即附圖乙所示編號C、c1區塊）為黎商號木業公司所增建  
22 雨遮，但附圖甲所示編號B地上物部分曾於105年10月間因風  
23 災受損塌陷，為原告僱用溫仁宏修理，修理方式包含將屋頂  
24 由石棉瓦更換成鐵皮，並加強原主結構。C地上物亦因同一  
25 災害致石棉瓦破損，卻未同步修理，溫仁宏於甲案證稱兩處  
26 破損程度差不多。

27 7.系爭建物及增建部分如附圖甲所示編號D（面積657.49平方  
28 公尺）、D-1（面積1.23平方公尺）處前經原告於110年3月1  
29 1日與台灣東陶公司簽立倉庫租賃契約，出租與台灣東陶公  
30 司使用。

31 8.奧蘿拉公司法定代理人林政緯之配偶黎佳欣、黎佳欣之母彭

01 麗容有於111年6月17日，僱請周德基就系爭建物如附圖甲編  
02 號A處（面積331.38平方公尺；亦即附圖乙所示編號A、a、a  
03 1區塊）進行屋頂拆除工程，屋頂結構因此受損（至少包含  
04 屋頂破損處範圍變大），而該受損部位現已經原告於113年2  
05 月至4月間以覆蓋鐵板方式加以修復。

06 (二)爭執事項：

- 07 1.因系爭建物與系爭土地分別為不同人所有之情事發生在民法  
08 第425條之1規定89年5月5日增訂施行前，原告於99年5月3日  
09 自黎商號木業公司受讓系爭建物時，原告與系爭土地當時之  
10 所有權人黎廷竹、黎鍾送妹間有無民法第425條之1規定之適  
11 用或類推適用？
- 12 2.原告於99年5月3日自黎商號木業公司受讓系爭建物時，原告  
13 與系爭土地當時之所有權人黎廷竹、黎鍾送妹間有無成立推  
14 定租賃關係，且該租賃關係嗣依民法第425條等規定由黎維  
15 新契約承擔？
- 16 3.若認黎廷竹、黎鍾送妹於99年5月3日與原告間成立推定租賃  
17 關係，並由黎維新契約承擔該租賃關係，該租賃關係於黎維  
18 新將系爭土地之黎廷竹應有部分、黎鍾送妹應有部分出售與  
19 奧蘿拉公司時，是否仍有效存在？抑或已因系爭建物受損或  
20 老舊不堪使用而租賃期限屆至等情事消滅？

21 四、得心證之理由：

22 (一)民法第425條之1之適用不限於房屋及土地轉讓事實發生在89  
23 年5月5日民法第425條之1增訂開始施行之後，且該條所定房  
24 屋，應不僅止於供人居住之房屋：

- 25 1.按土地與房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，惟  
26 房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，亦即使用房屋必  
27 須使用該房屋之基地。本院48年台上字第1457號判例本此意  
28 旨闡示：土地及房屋同屬一人，而將土地及房屋分開同時或  
29 先後出賣，應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土  
30 地，即係以保護房屋既得之使用權為本旨。嗣民法第425條  
31 之1於89年間之增訂，乃將上開判例意旨予以明文化。是房

01 屋及土地轉讓之事實，發生於上開規定施行前，即與上開判  
02 例所示意旨相符，非不得以該判例為裁判之基礎，推斷土地  
03 受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人  
04 間，在房屋得使用期限內，有租賃關係，土地所有人應許房  
05 屋保有者或受讓者使用土地（最高法院106年台再字第71  
06 號、108年度台上字第1884號判決意旨可以參考）。又民法  
07 第425條之1規範目的在於：房屋之價值不菲，如任土地承買  
08 人請求拆除房屋，對房屋所有人及社會經濟造成不利影響，  
09 為調和房屋所有人與土地所有人間之關係，使原存在之房屋  
10 不因其所占用之土地移轉他人而成無權占有土地，乃側重於  
11 房屋所有權與土地利用權一體化之體現，基於保護房屋既得  
12 使用權之原則，因而肯認土地使用權不因土地所有權之嗣後  
13 變動而受影響（最高法院102年度台上字第2204號判決意旨  
14 足供參照）。

15 2.本件被告固辯稱：因系爭土地、系爭建物早在民法第425條  
16 之1增訂施行前已非同一人所有，因此否認本件有民法第425  
17 條之1規定之適用或類推適用等語。但此部分明顯與我國實  
18 務多數見解不符。又民法第425條之1規範目的既在維護建物  
19 與土地使用權一體化，以避免屬高價值之建物因土地所有權  
20 之異動而輕易喪失使用權，進而遭土地所有權人主張拆除，  
21 令社會經濟蒙受損失，解釋上自不限於供人居住之住宅，或  
22 目前有在居住或利用之建物方有適用，被告前揭否認系爭建  
23 物屬民法第425條之1規範客體之辯解，非屬可信。

24 (二)黎廷竹、黎鍾送妹於80年5月26日自黎商號木業公司受讓系  
25 爭土地後，其等與黎商號木業公司間不存在推定租賃關係：

26 1.按民法第四百二十五條之一第一項規定僅係法律上推定，法  
27 院非不得依具體客觀事實以反證推翻之（最高法院101年度  
28 台上字第1937號判決意旨可供參照）。

29 2.觀諸卷附乙案之民事起訴狀影本（本院卷(二)第33至67頁）、  
30 黎商號公司於乙案之97年8月7日民事答辯(二)狀（本院卷(二)第  
31 55至59頁）、黎廷竹及黎鍾送妹於乙案之97年10月31日民事

01 準備(二)狀（本院卷(二)第61至67頁）、黎廷竹於乙案所提出頭  
02 份郵局88年9月3日存證號碼352號存證信函影本（本院卷(二)  
03 第117至119頁）、系爭建物之99年5月3日頭地資字第36950  
04 號土地登記申請書影本（本院調卷資料卷〈下稱丙卷〉第23  
05 9、240頁）之記載，黎廷竹、黎鍾送妹於乙案明確否認系爭  
06 建物就系爭土地存在使用權源，黎商號木業公司曾一度援引  
07 民法第425條之1規定抗辯系爭建物因推定租賃關係具備利用  
08 土地權源，黎廷竹及黎鍾送妹乃否定黎商號木業公司此部分  
09 之辯解，並主張基於黎商號木業公司於78年間之負責人黎廷  
10 維於78年5月1日所出具同意書，其等至多同意將系爭土地出  
11 借與黎商號木業公司使用至88年5月31日止。最終黎商號木  
12 業公司為履行乙案和解筆錄而申辦將系爭建物移轉登記與原  
13 告時，特地在土地登記申請書上載明內容為「本案建物出賣  
14 人與基地主並無租賃關係，如有不實願負法律責任」文句，  
15 呼應黎廷竹、黎鍾送妹於乙案之主張。是依卷內事證，堪信  
16 黎廷竹、黎鍾送妹於80年5月26日自黎商號木業公司受讓系  
17 爭土地後，與黎商號木業公司間並無推定租賃關係存在，原  
18 告事後受讓系爭建物之結果，並無法適用或類推適用民法第  
19 426條之1規定，取得系爭建物對系爭土地之使用權源。

20 (三)原告於99年5月3日自黎商號木業公司受讓系爭建物後，其與  
21 黎廷竹、黎鍾送妹間不存在推定租賃關係：

22 1.黎商號木業公司就系爭建物雖是以買賣為登記原因，將系爭  
23 建物移轉登記與原告，但原告或黎廷竹、黎鍾送妹實際上未  
24 支付任何價金：

25 原告固主張就受讓系爭建物乙事有支付價金與黎商號木業公  
26 司（本院卷(二)第314頁）。但觀諸卷附乙案和解筆錄（本院  
27 卷(二)第124、125頁），其上僅記載黎商號木業公司同意於99  
28 年3月31日前就系爭建物之電力設備辦理遷移後，將系爭建  
29 物以現狀交付黎廷竹、黎鍾送妹自費拆除，或自費辦理移轉  
30 登記，以及黎廷竹、黎鍾送妹同意拋棄就系爭建物占用269  
31 土地、系爭土地期間之相當於租金之不當得利之請求，並未

01 有價金約定。又證人即黎商號木業公司負責人黎維濱於甲案  
02 證稱：「（問：關於99年5月3日409建物移轉登記被告黎維  
03 泉是否給付價金給黎商號？）沒有，因為當時和解內容是無  
04 償的」等語明確（本院丙卷第325頁），可徵黎商號木業公  
05 司確實僅是按乙案和解筆錄內容將系爭建物移轉登記與原  
06 告，原告前揭主張明顯與事證不符。

07 2.系爭建物位處系爭土地部分，黎廷竹、黎鍾送妹係交付黎維  
08 新使用：

09 原告雖主張其取得系爭建物後，系爭建物全部由其支配使用  
10 （本院卷(一)第257、258頁）。但黎廷竹於100年2月18日曾立  
11 下代筆遺囑，其上清楚記載要將分割自分割前275土地之各  
12 筆土地，除267土地因為道路由子女全體均分繼承外，其餘  
13 土地各自交由子女單獨繼承，其中系爭土地由黎維新繼承、  
14 269土地由原告繼承；以及黎廷竹、黎鍾送妹於102年1月4日  
15 共同書立同意書，將系爭土地自該日起交付黎維新單獨使  
16 用、269土地交付原告單獨使用，此有代筆遺囑影本（本院  
17 丙卷第189至193頁）、102年1月4日同意書影本（本院丙卷  
18 第143至145頁）各1份附卷可參。其等更曾讓黎維新在系爭  
19 土地上設定與維持系爭建物存續目的相違背之268地上權，  
20 如前所述。而倘系爭建物實際是由原告整體使用，根本無從  
21 達成上開代筆遺囑、102年1月4日同意書所載將系爭土地交  
22 付黎維新單獨使用目的。又原告於另案（臺灣苗栗地方檢察  
23 署111年度偵字第7764號原告指訴彭麗容、黎佳欣涉嫌毀損  
24 建築物案件；下稱丁案）111年8月24日偵查中陳稱：「（檢  
25 察官問：〈提示分管契約〉，268號是由黎維新單獨使用管  
26 理，有何意見？）地上物後來父母親同意，才登記給我」、  
27 「（檢察官問：黎佳欣主張跟黎維新買受系爭土地、地上  
28 物，有無意見？）沒有。我知道黎維新有賣」等語（本院丙  
29 卷第16、17頁）；以及於另案（臺灣苗栗地方檢察署111年  
30 度偵字第5419號黎鍾送妹、黎維文指訴黎佳欣、黎維寶、彭  
31 麗容涉嫌行使偽造私文書案件；下稱戊案）112年1月7日偵

01 查中陳稱：伊有看過黎廷竹於100年間所書立代筆遺囑、黎  
02 廷竹及黎鍾送妹於102年所出具同意書，伊就父母親的土地  
03 只使用269土地等語（本院丙卷第199頁）。則若系爭建物自  
04 始為原告整體支配，其焉會於接受檢察官訊問時如此陳述。  
05 再證人周德基於甲案證稱：系爭建物前方原有一些木造遮雨  
06 棚，原告先請伊拆除在269土地上部分，伊施工過程原告又  
07 請伊就系爭土地上部分報價，表示要詢問黎維新是否要一起  
08 拆除等語（本院丙卷第352頁）；與證人溫仁宏於甲案證  
09 稱：附圖甲所示編號B地上物、C地上物原有石棉瓦屋頂曾因  
10 颱風受損，原告找伊去維修，但當時原告僅要求伊維修編號  
11 B地上物部分，就編號C地上物部分並未要求施作等語（本院  
12 丙卷第329至331頁），若非系爭建物不是由原告整體使用，  
13 原告就同屬輔助系爭建物使用之附圖甲所示編號B地上物、C  
14 地上物何需差別處理。足認原告前揭其取得系爭建物後，系  
15 爭建物全部由其支配使用之主張，並非事實，系爭建物實際  
16 應是原告、黎維新各自使用位於269土地、系爭土地部分。

17 3.從而，參酌黎廷竹、黎鍾送妹於86年11月14日即將分割前27  
18 5土地予以分割，且未按系爭建物基地外型分割土地，而是  
19 按代筆遺囑所指定繼承方式予以分割，就乙案是請求黎商號  
20 木業公司「拆除」系爭建物歸還占用之土地，待乙案終結  
21 後，乃是讓系爭建物由原告、黎維新各自使用一半，更曾讓  
22 黎維新在系爭土地上設定與維持系爭建物存續目的相違背之  
23 268地上權，顯示其等自始無意讓嚴重妨害黎廷竹代筆遺  
24 囑、102年1月2日同意書目的之系爭建物存續，僅或因考量  
25 拆除系爭建物需自行負擔不斐之拆除費用，暫選擇費用相對  
26 較低之讓原告繼受系爭建物所有權，其等並對系爭建物無權  
27 占用系爭土地行為單純保持沉默方式，初步處理系爭土地遭  
28 外人（即黎商號木業公司）無權占用問題；以及原告與黎廷  
29 竹、黎鍾送妹為親子，原告之所以能成為系爭建物登記所有  
30 權人，更是完全源自黎廷竹、黎鍾送妹之指示，原告絲毫未  
31 支付任何對價，客觀上實難想像黎廷竹、黎鍾送妹於原告受

01 讓系爭建物時，會有與原告間成立租賃關係之意思等情，依  
02 上開最高法院裁判意旨，本件因卷內存在反證足以證明黎廷  
03 竹、黎鍾送妹自始無意讓系爭建物存續，是原告於99年5月3  
04 日自黎商號木業公司處受讓系爭建物後，與黎廷竹、黎鍾送  
05 妹間應不存在推定租賃關係。

06 (四)綜合上述，原告與黎廷竹、黎鍾送妹間自99年5月3日起既無  
07 推定租賃關係存在，黎維新嗣後繼受系爭土地，並將系爭土  
08 地之黎廷竹應有部分、黎鍾送妹應有部分出售與奧蘿拉公司  
09 時，原告當不具承租人身分，無從適用土地法第104條、民  
10 法第426條之2規定主張優先購買權，其依據民法第425條之  
11 1、土地法第104條、民法第426條之2規定請求確認就系爭土  
12 地甲部分有優先購買權、奧蘿拉公司塗銷系爭土地前揭移轉  
13 登記及分割登記、對黎維新行使優先購買權，均無理由，應  
14 予駁回。

15 五、按當事人聲明之證據，法院應為調查。但就其聲明之證據中  
16 認為不必要者，不在此限，民事訴訟法第286條規定甚明。  
17 查：原告前聲請傳喚訴外人即原告配偶黎胡瑞滿到庭作證，  
18 待證事實為系爭建物於111年間並無不堪使用情事（本院卷  
19 (一)第256、337、457、458頁；本院卷(二)第146頁），與聲請  
20 送地政機關就系爭建物及雨遮標示長度，以證明系爭建物自  
21 落成後之同一性（本院卷(一)第457頁）。被告聲請傳喚黎佳  
22 欣到庭作證，待證事實為系爭建物位處系爭土地部分已荒廢  
23 多年（本院卷(一)第344頁；本院卷(二)第146頁），與對黎維新  
24 行當事人訊問程序，待證事實為原告未使用系爭建物位處系  
25 爭土地部分（本院卷(二)第3、146頁）各節，因兩造就系爭建  
26 物之主體範圍同一性並無爭執（本院卷(一)第626頁），與原  
27 告、黎維新就系爭建物使用情形業經本院認定如上述，以及  
28 系爭建物於111年間有無不堪使用情事，與本件判斷結果無  
29 涉，均認無調查必要。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及所提證據，經本院斟酌  
31 後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 114 年 7 月 31 日

03 民事第一庭 法 官 陳中順

04 以上正本係照原本作成。

05 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須  
06 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 114 年 7 月 31 日

08 書記官 蔡芬芬